

TE KOOP



Hekkumerweg 4

Adorp

Alfred⁺
makelaars & adviseurs

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl | www.alfredbakker.nl



KENMERKEN



Bouwjaar	1857
Woonoppervlakte	393 m ²
Perceeloppervlakte	5640 m ²
Inhoud	4416 m ³
Aantal Kamers	7
Aantal Slaapkamers	4
Soort Woning	Woonboerderij
Aantal Woonlagen	3
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, voorzetramen
Energielabel	C
Verwarming	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming
Warm Water	gedeeltelijk
Type Tuin	C.v.-ketel Tuin rondom

OMSCHRIJVING

Modern verbouwde vrijstaande woonboerderij met riante aanpandige schuurruimte gelegen te midden van het prachtige natuur van het Groninger landschap.

Deze sfeervolle woning uit 1857 is in 2004 door de huidige eigenaren fraai en modern verbouwd. Tijdens deze verbouwing is er in de schuur, een lichte gang, een ruime woonkeuken en een verdieping met 2 slaapkamers gerealiseerd. In 2022 zijn ook nog eens het toilet en de luxe badkamer met sauna gerealiseerd. De verbouwing en de vernieuwing van het sanitair hebben dit huis dan ook omgetoverd tot een comfortabel en aangenaam thuis. Het geheel heeft een royaal en speels ingedeeld woonoppervlak van ongeveer 393 m², met alle woonvoorzieningen op de begane grond. Dit maakt de woning geschikt voor diverse doelgroepen en toepassingen. Daarnaast is er een ruime inpanidige schuur van circa 818 m² die multifunctioneel gebruikt kan worden. Hier kunt u meerdere auto's stallen, een hobby uitoefenen, klussen, of een bedrijf aan huis vestigen. Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met een terras, borders, diverse fruitbomen en een royaal gazon. Bovendien biedt de tuin een fantastisch vrij uitzicht over het Groninger Hogeland!

Adorp is een wierdedorp, gelegen op een uitloper van de Hondsrug en aan een meander van de Hunze, die plaatselijk bekend staat als het Selwerderdiepje. In Adorp is een basisschool en op loopafstand van de woning is een bushalte aanwezig. In het naastgelegen dorp Sauwerd is een buurtwinkel en een treinstation aanwezig, waardoor u binnen 6 minuten in de stad Groningen bent! Op de fiets is de stad Groningen evenals het dorp Winsum eenvoudig bereikbaar met diverse uiteenlopende voorzieningen.

INDELING:

Begane grond:

Entree/hal, wandcloset met fonteintje, gang met toegang tot kelder, sfeervolle living met openhaard in het voorhuis met tevens 2 opkamers die tevens te gebruiken zijn als slaap- of werkkamers, luxe woonkeuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur, moderne badkamer met inloepdouche, ligbad, wastafel en sauna, royale berg/schuurruimte bestaande uit meerdere ruimtes.

Verdieping:

Het voorhuis en het nieuwe gedeelte in de schuur hebben een separate opgang waarbij het nieuwe gedeelte beschikte over een ruime overloop, 2 riante slaapkamers. Via de trapopgang in het voorhuis bereikt u een royale multifunctionele ruimte.

BIJZONDERHEDEN:

Energie label: C

Woonoppervlak: ca. 393 m²

Perceelgrootte: 5.640 m²

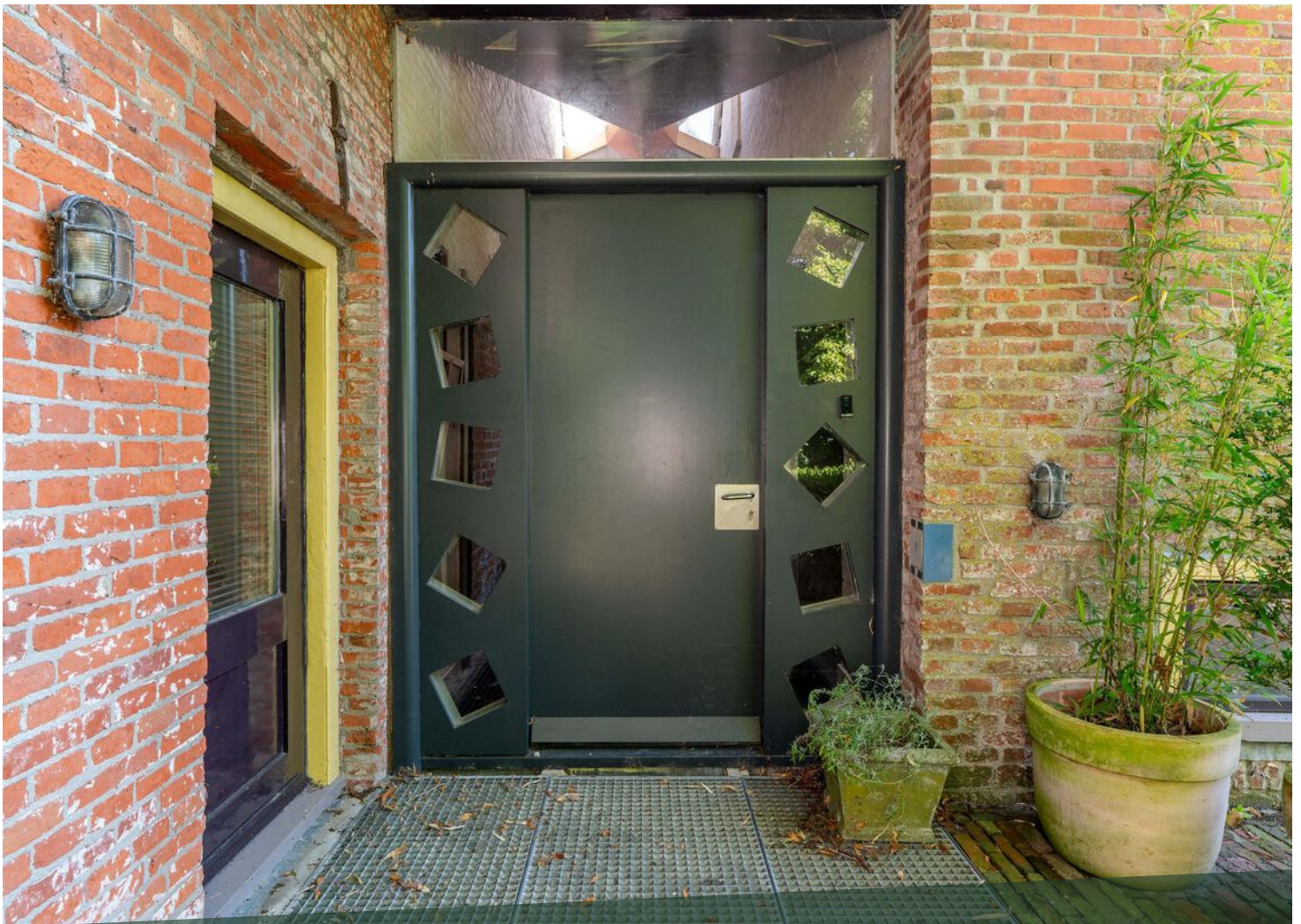
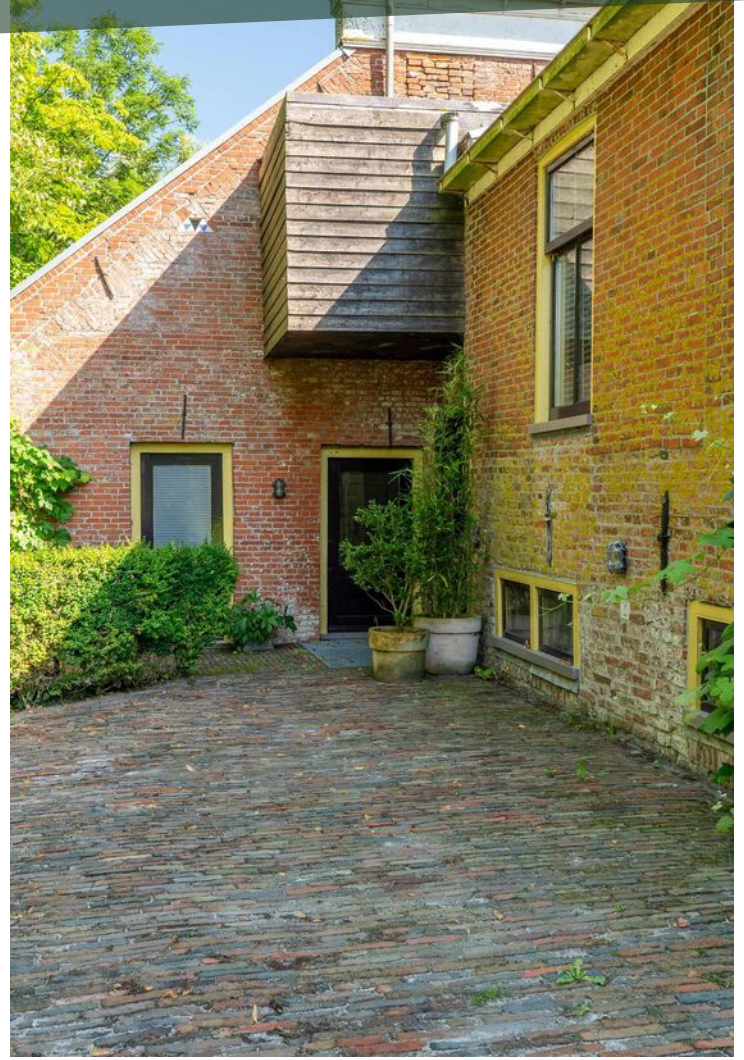
Modern verbouwd in de inpanidige schuur (2004)

Vloerverwarming in de gang, woonkeuken en badkamer

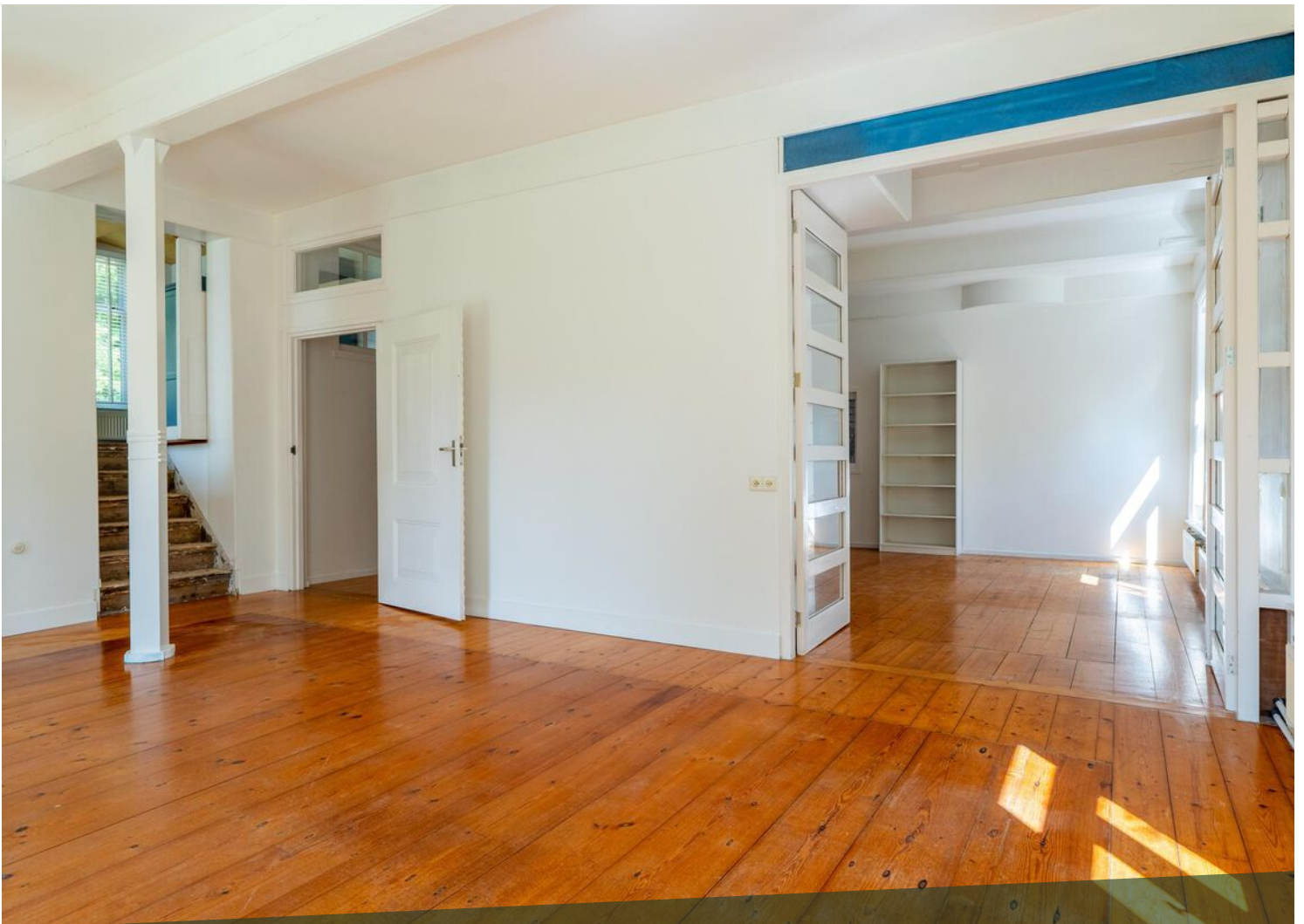
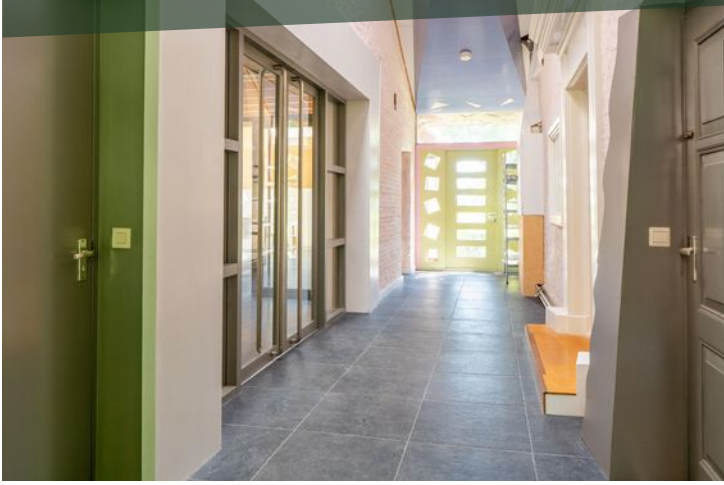
Royaal perceel, woonruimte en inpanidige bergruimte (ca. 818 m²)

Prachtig uitzicht over de omliggende landerijen

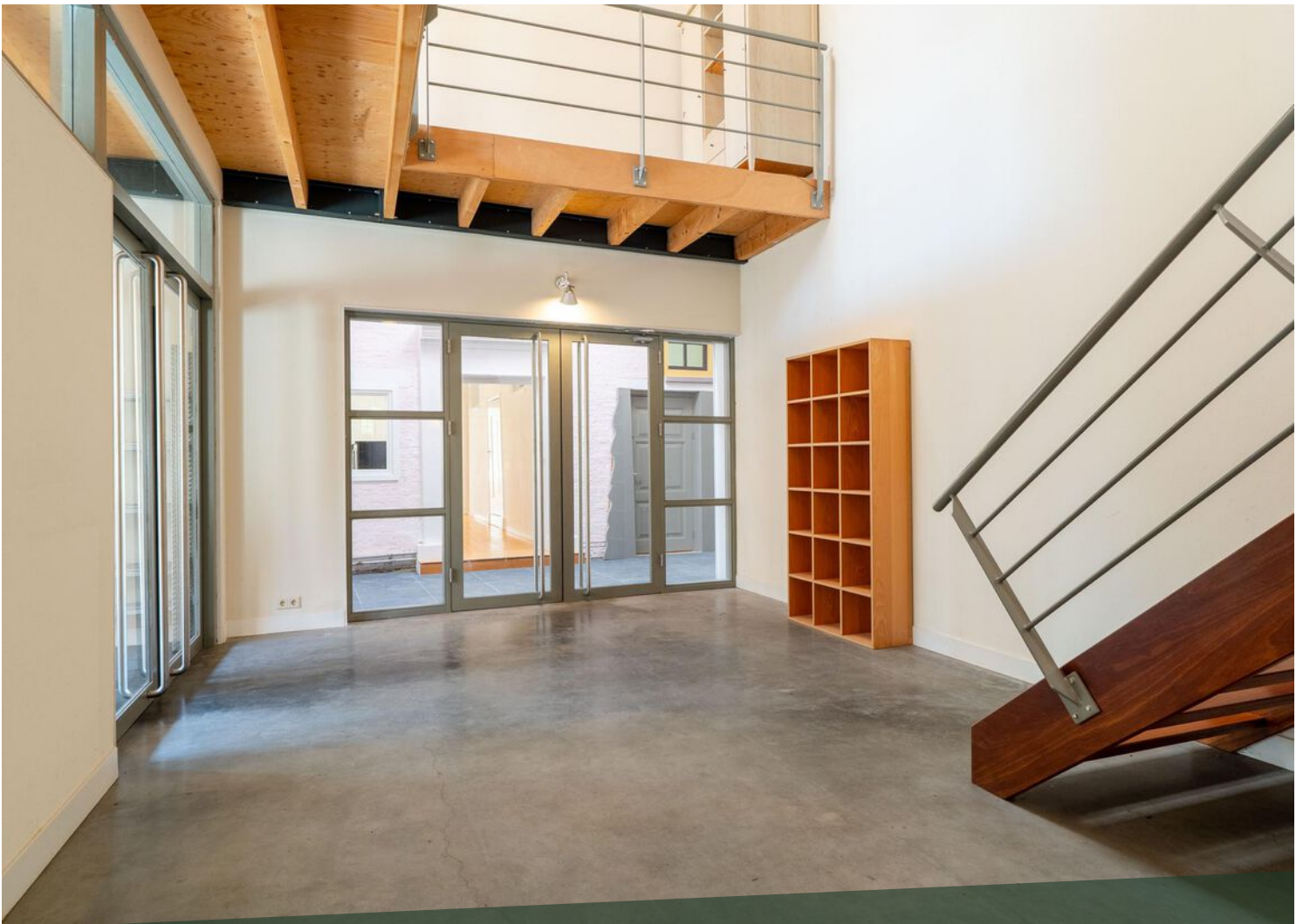


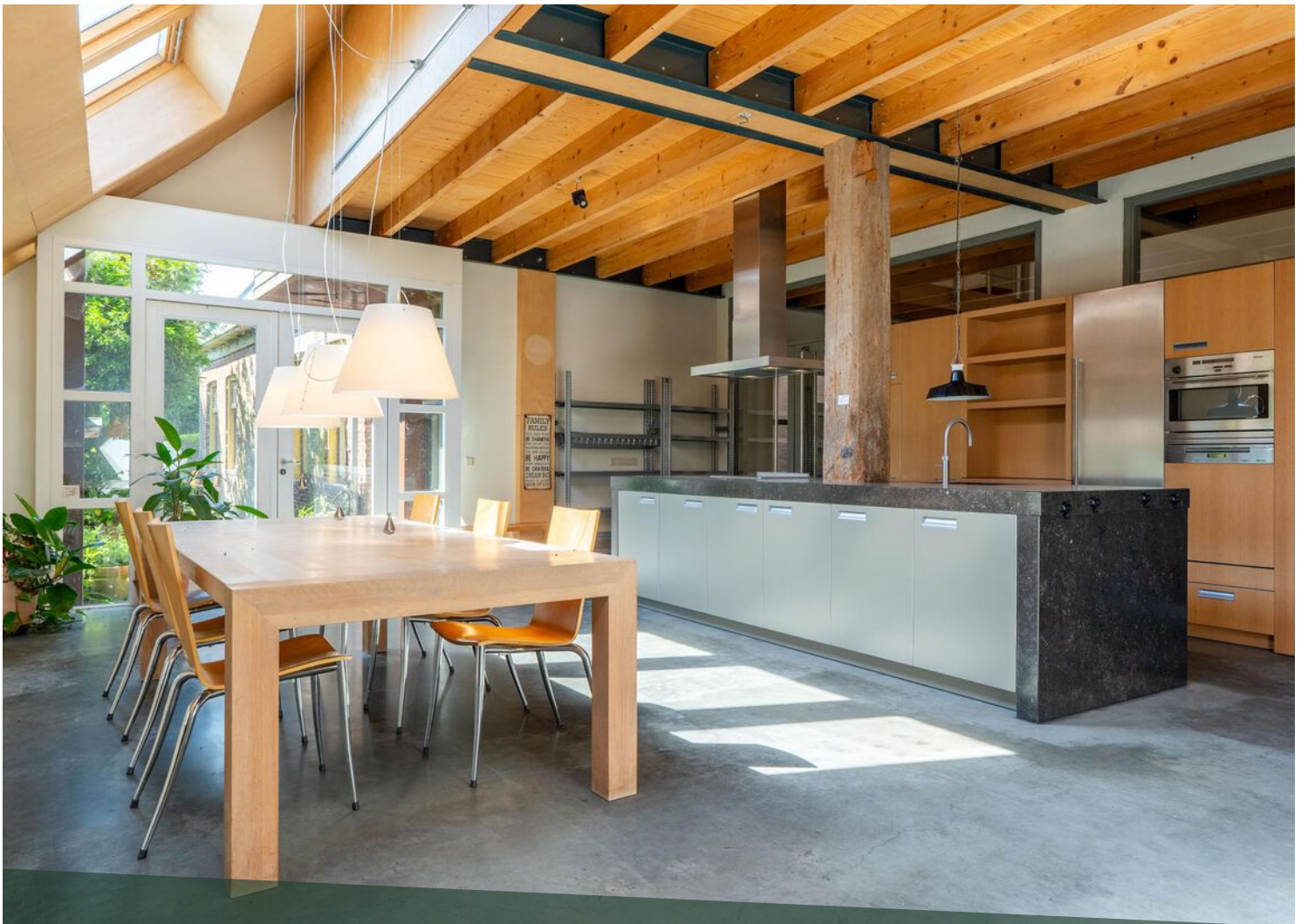




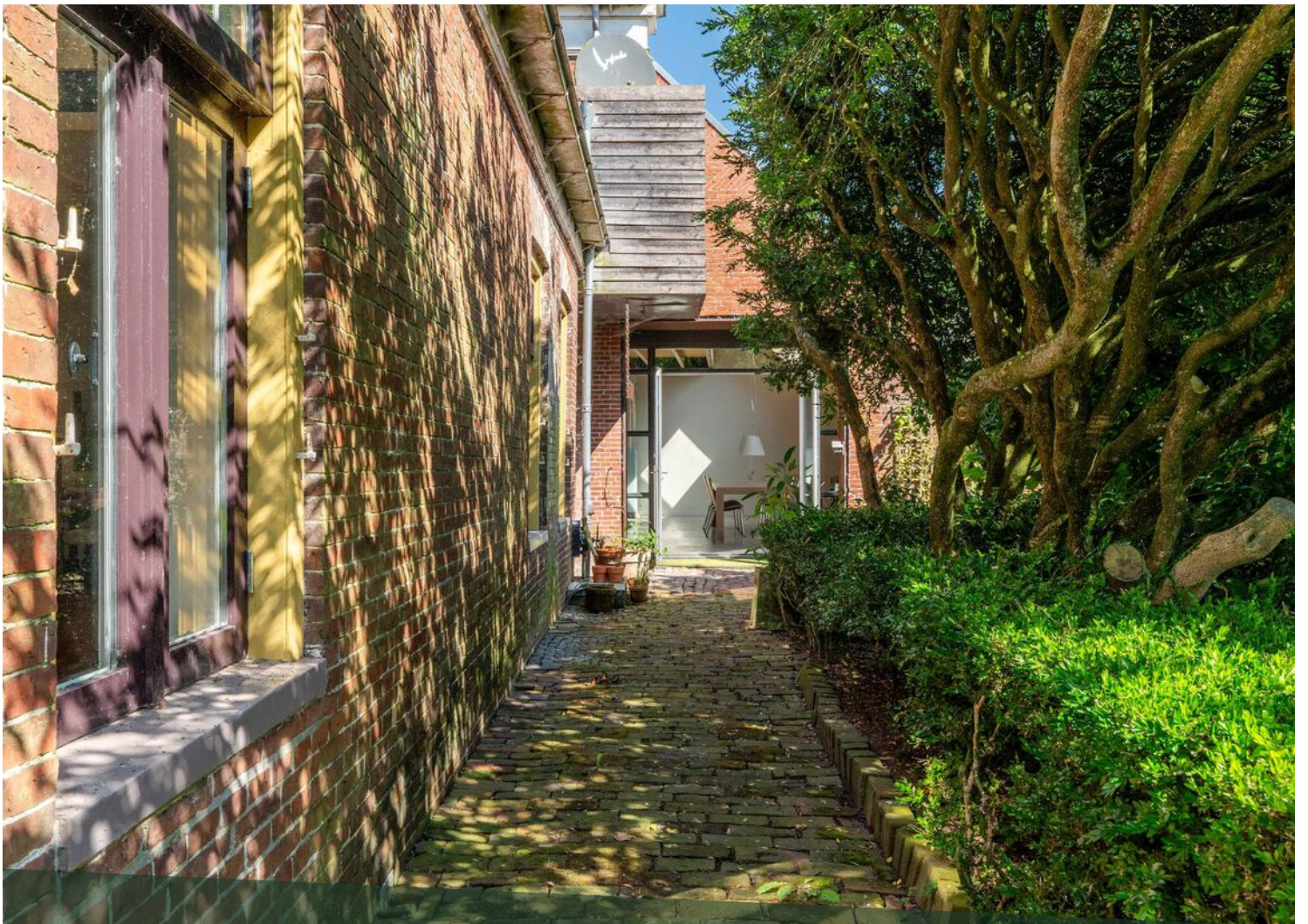


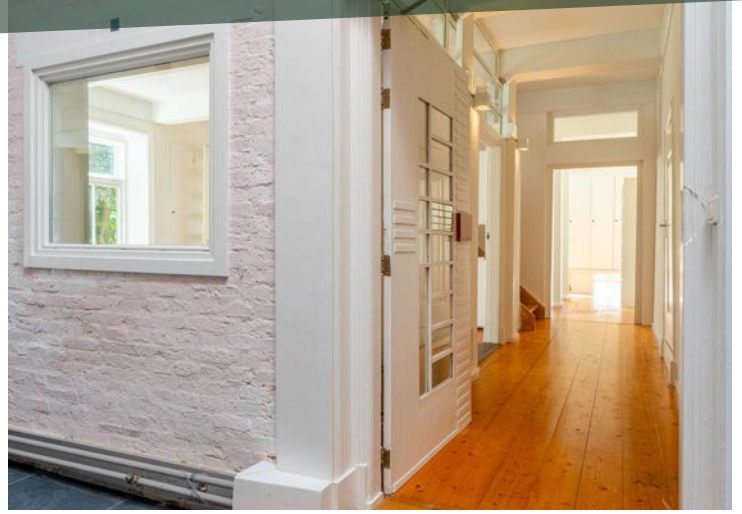




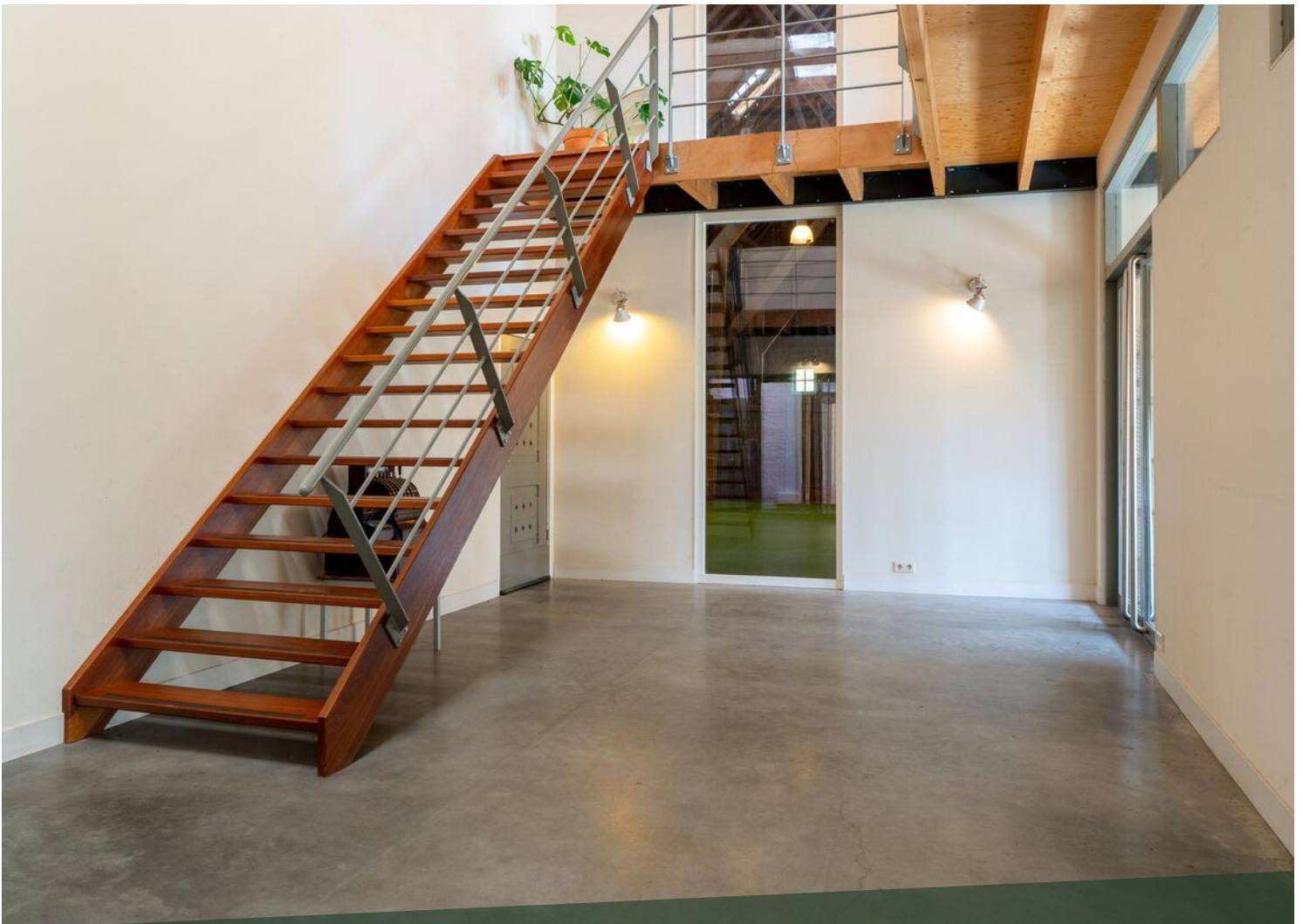


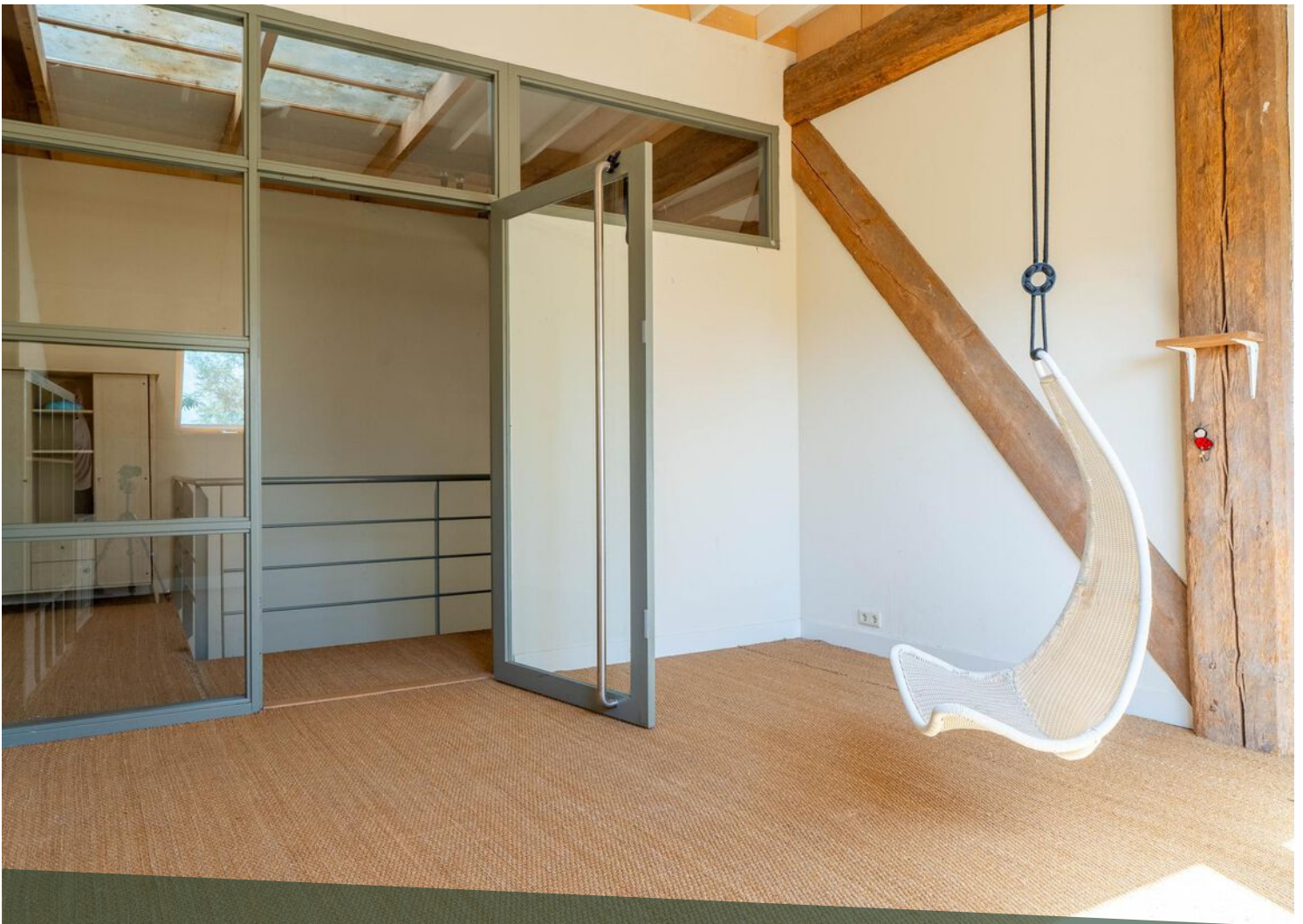




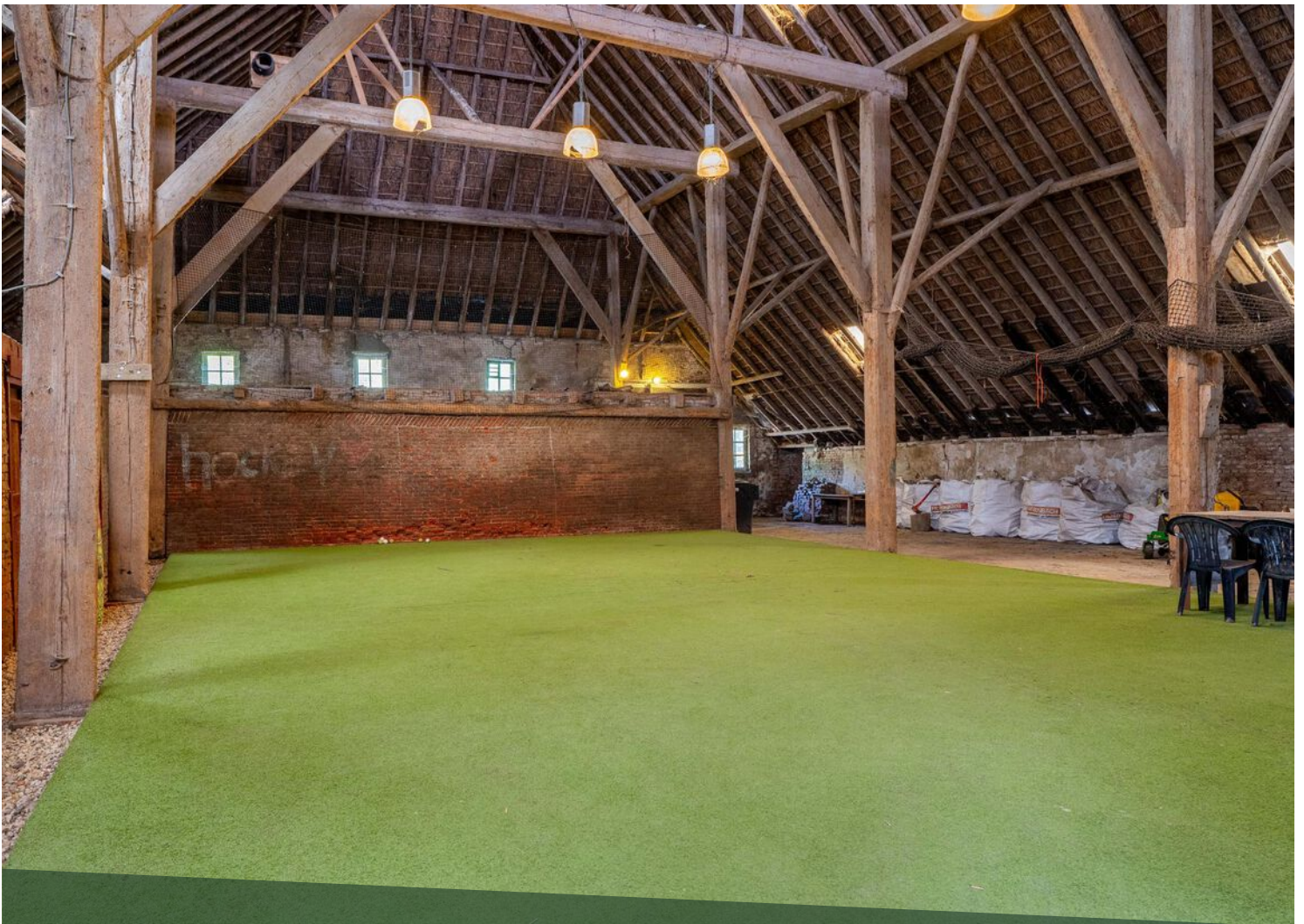








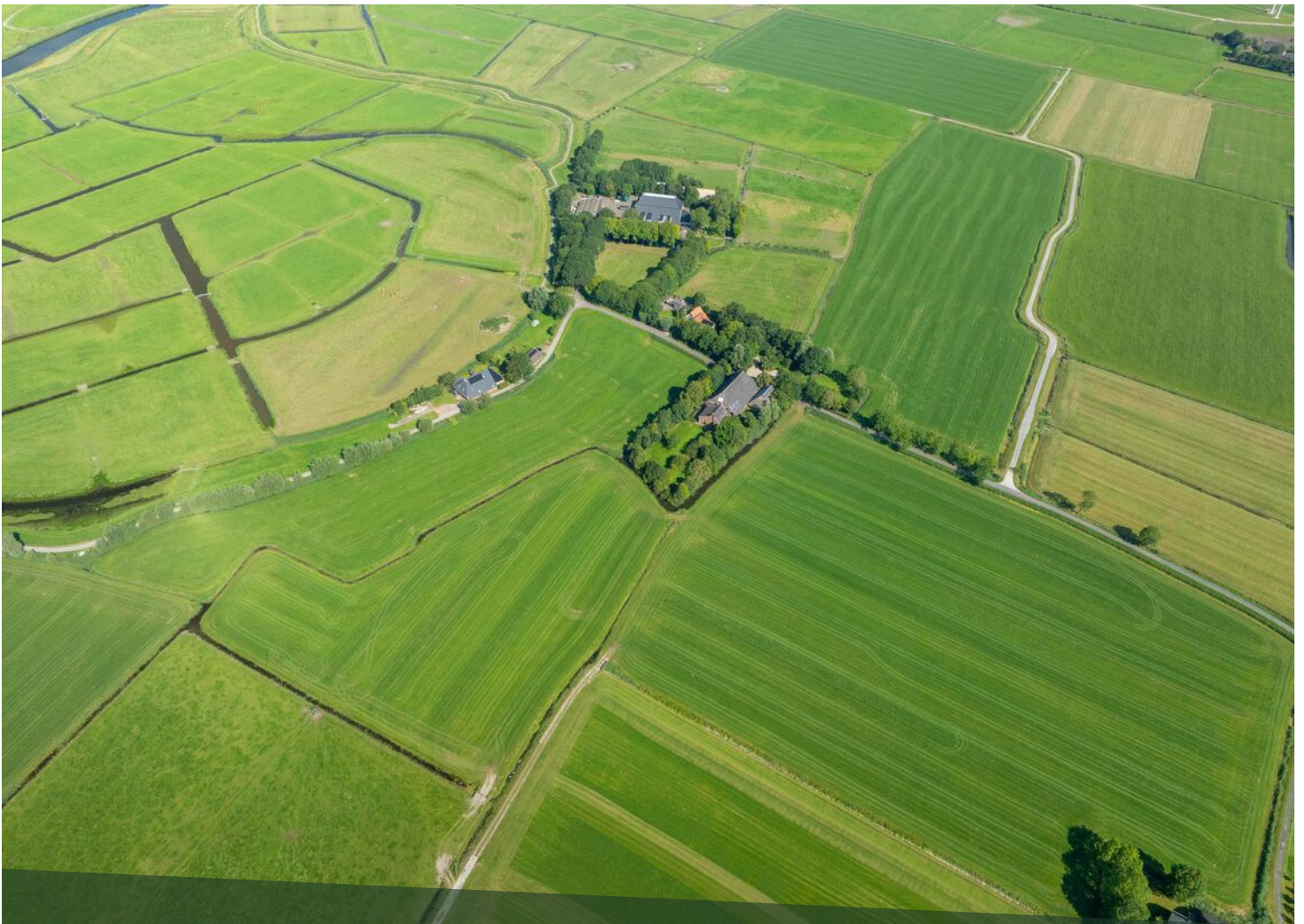
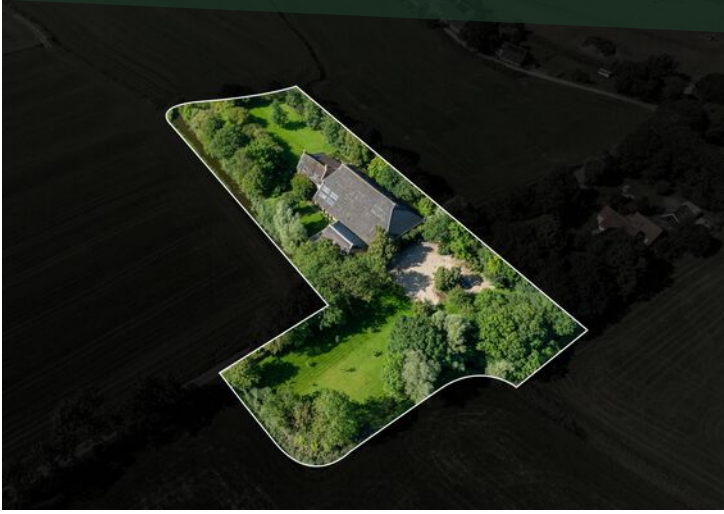




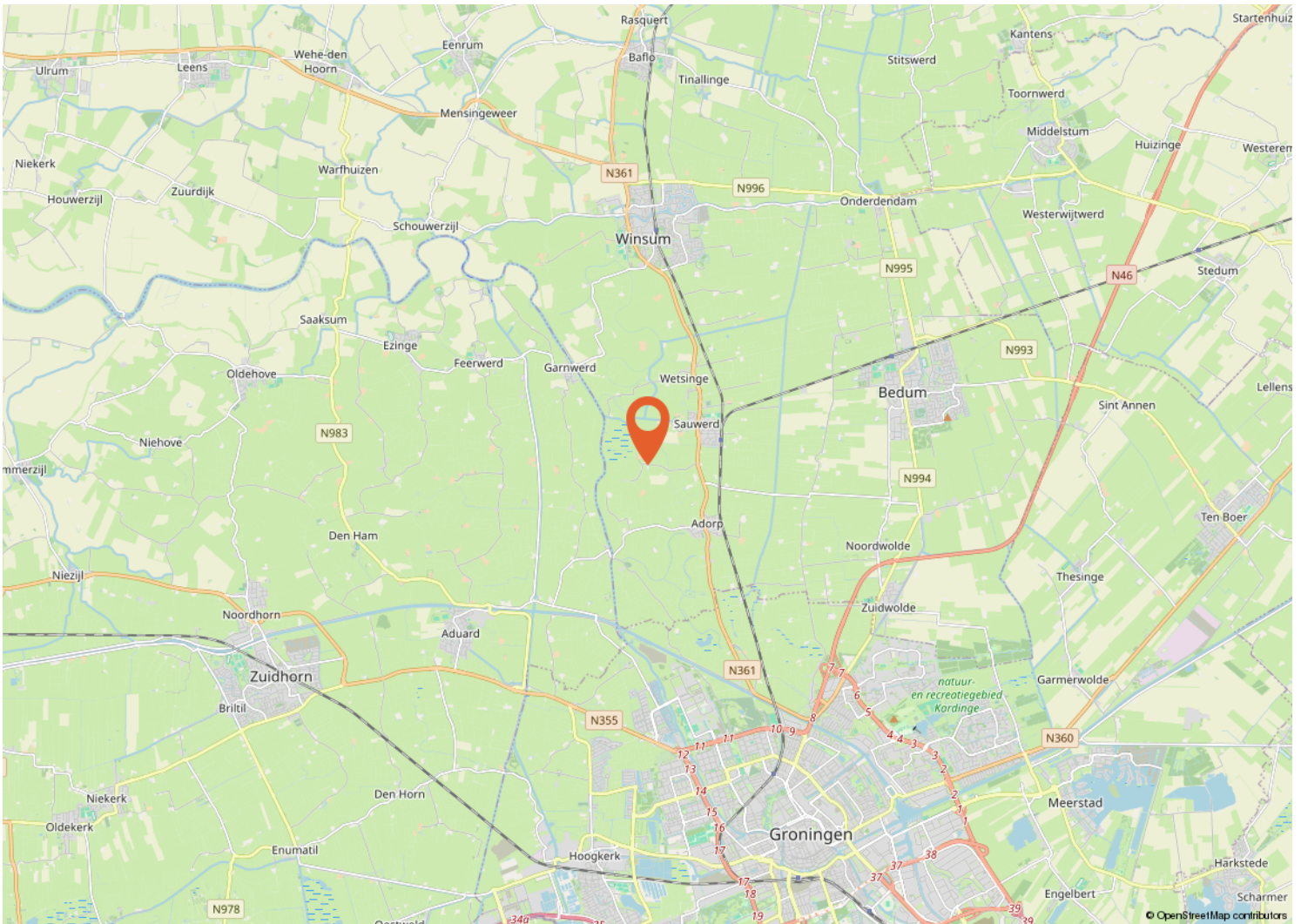
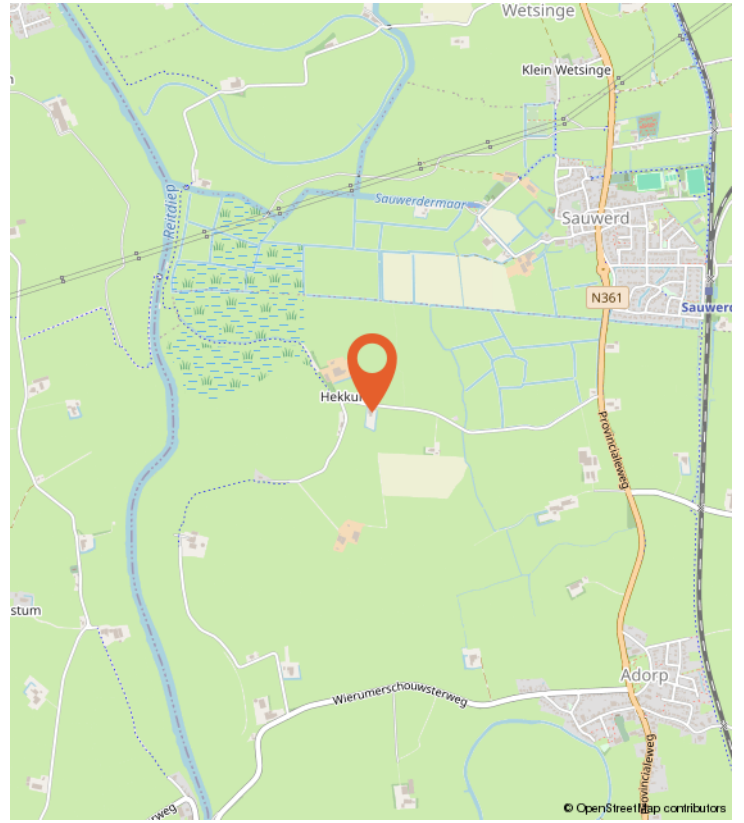
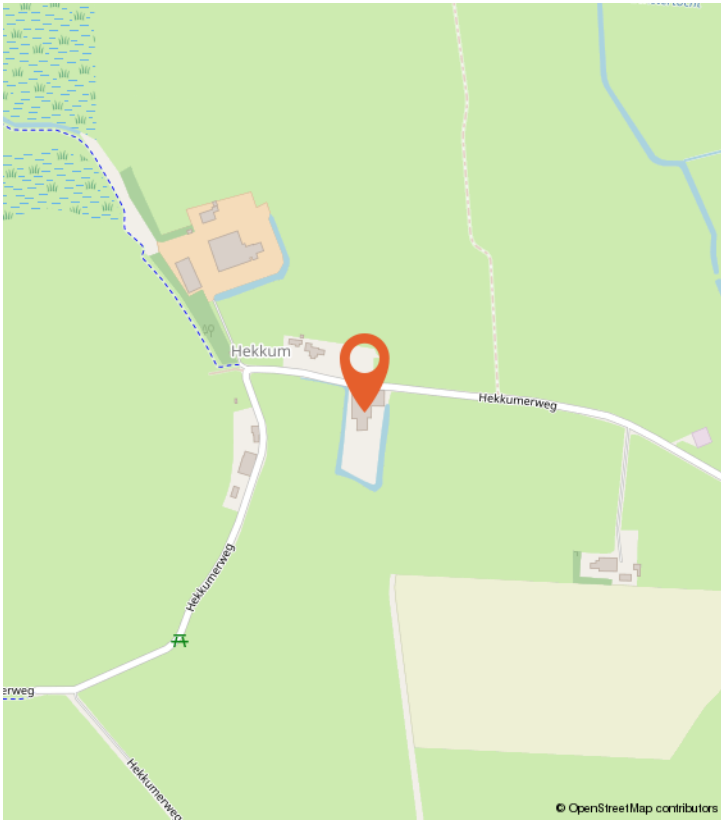








LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Het Hogeland / Adorp

LEEFTIJD



0 - 14: 16% 15 - 24: 6% 25 - 44: 19%
45 - 64: 27% 65+: 31%

KOOP / HUUR



Koop: 80% Huur: 20%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 33% Zonder kinderen: 39%
Met kinderen: 27%



52%



48%

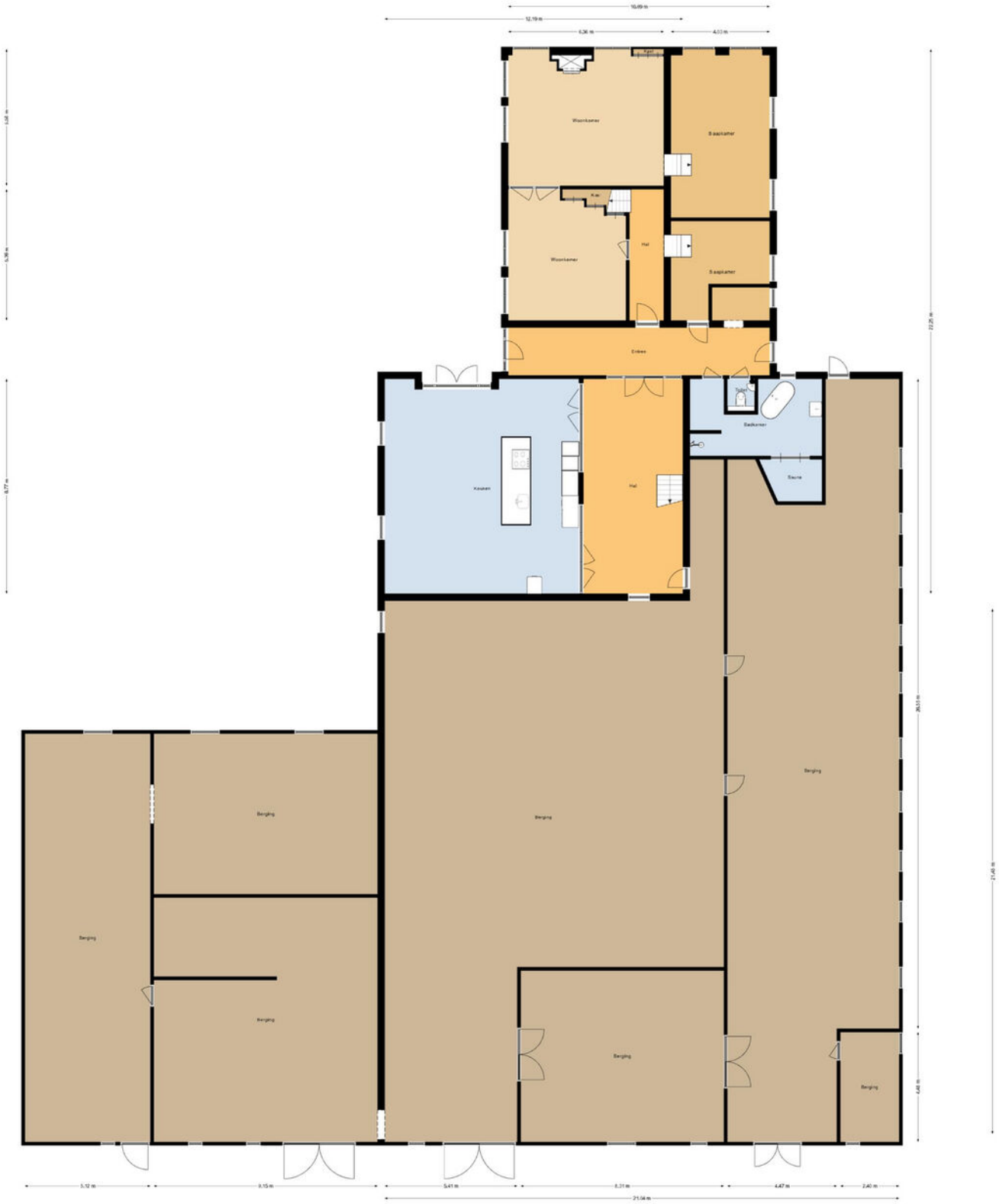


1,2 per huishouden

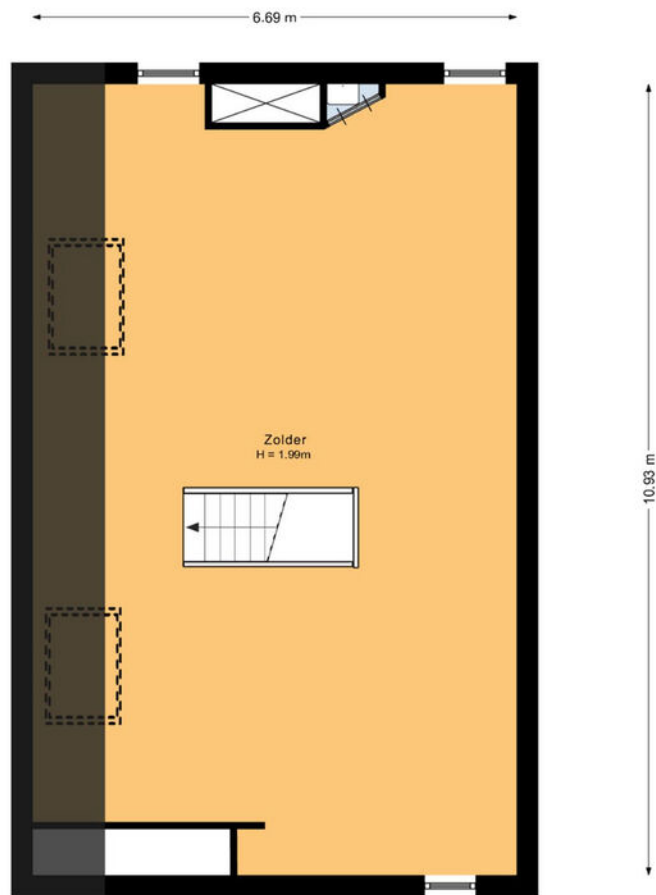
Gemiddelde woningwaarde:

-

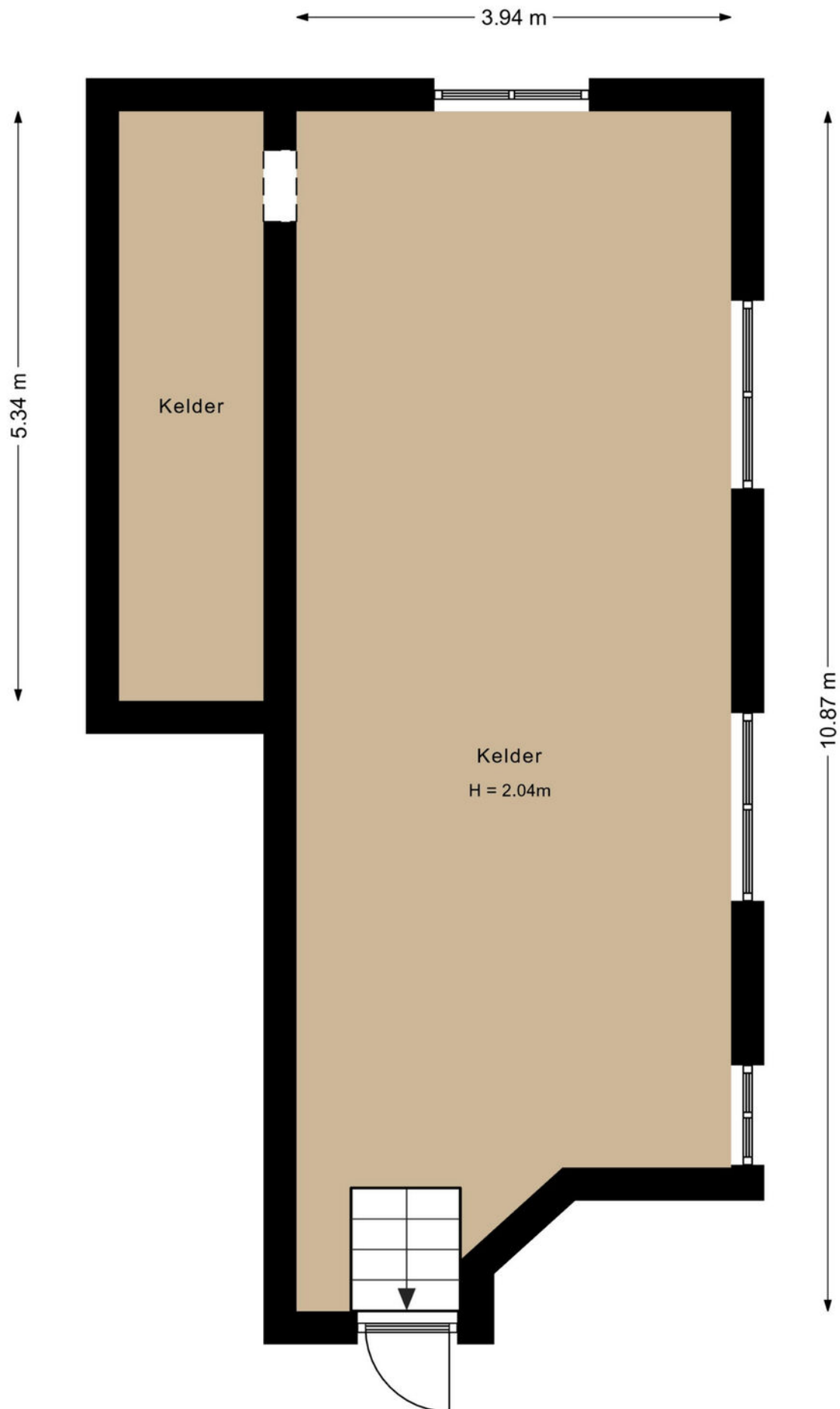
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?			
1	Gevels	+/-	+	++	7	Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
2	Gevelpanelen	n.v.t.			8	Warm water	Combiketel	nee	ja
3	Daken	+/-	+	++	9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
4	Vloeren	+/-	+	++	10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
5	Ramen		+	++	11	Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
6	Buitendeuren	+/-	+	++	12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

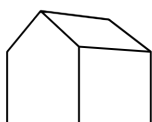
Hekkumerweg 4
9774TH Adorp
BAG-ID: 0053010000001335

Detailaanduiding

Bouwjaar 1858
Compactheid 2,26
Vloeroppervlakte 394 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

R.B.V. van Ommen Kloeke

Examnummer

55151243

Certificaathouder

Enerkorp

Inschrijfsnummer

EPG2022-21Wb

KvK-nummer

80407137

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten opkamer voorhuis	X		
- aluminium stellage kasten zolder + gang + keuken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- John Deere zitmaaier, Husqvarna bosmaaier, Husqvarna kettingzaag, Husqvarna stokkettingzaag (nog nader te bepalen)			X
- Openhaard hout, divers tuingereedschap (in overleg nog nader te bepalen)			X

VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Ja**

Zo ja, welke? **Uit de ruilverkaveling hebben wij een een deel weiland bijgekocht (naast de parkeerplaats).**

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Niet bekend**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**

VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Ja

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Ja

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: Het was in eerste instantie de bedoeling de woning te verhuren maar de beoogde huurders hebben de woning niet betrokken, wij zijn op dit moment bezig met de afwikkeling hiervan.

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? NVT

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? NVT

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) NVT

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

VRAGENLIJST

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

De woning is door ons altijd gebruikt als woonhuis (sinds de aanschaf in 2002)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

VRAGENLIJST

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Ja

Zo ja, waar? Bij de gevel van de schuur nabij de postbus en de daklijst van de grote schuur: die zijn recent hersteld.

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Het pand is uit 1857; of er destijds isolatie is aangebracht is onbekend. De vorige bewoner heeft in de loop van de jaren de meeste wanden van het voorhuis geïsoleerd voor zover dat mogelijk was. Bij de nieuwbouw in de schuur, keuken, gang en verdieping in 2004 zijn alle wanden geïsoleerd.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? De buitenmuren van het voorhuis.

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Tussen schuur en voorhuis is een plat dak gebouwd eind jaren 90; bitumen dakbedekking.

Overige daken: Dakpannen voorhuis; stenen dakpannen; oorspronkelijke bouw 1857. Daken schuren; deels asbesthoudende platen, deels nieuwe platen (kleine schuur en grote schuur, beide aan de westkant). In fases vervangen/bevestigd. Toen wij het kochten in 2002, lagen de platen al op de daken. Recent (juni 2024) hebben wij nog een deel rieten dak aan het wolfseind van de grote schuur aan de straatzijde vervangen door nieuwe platen. Wolfseind kleine schuur tuinzijde; riet, is vervangen +/- 2008.

VRAGENLIJST

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Naar aanleiding van stormschade ontstaan in december 2023, is het riet aan het wolfseind van de grote schuur recent vervangen door nieuwe platen.

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Ja
Zo ja, waar?	Een boerderij als deze is altijd aan onderhoud onderhevig; wij denken dat de dakconstructie van de kleine schuur in de toekomst aandacht behoeft.

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Ja, zie boven; het wolfseind van de grote schuur aan de straatzijde en onlangs nog de krimpgoot tussen de beide schuren, met name aan de kant van de kleine schuur.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	De zolder in het voorhuis is deels geïsoleerd met glaswol (rockwool).
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	De daken van de grote en de kleine schuur zijn niet geïsoleerd.

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
-----------------------------------	-----

VRAGENLIJST

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Hout

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

In 2023

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

Door de eigenaar.

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Overal dubbelglas; wij denken alles HR++.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Ramen in de kelder zijn niet van dubbelglas maar voorzien van voorzetramen. We zijn niet zeker van de kleine raampjes in de gang naast de voordeur en aan de overzijde van de gang (de kleine vierkante raampjes).

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

In de kelder is het bij extreem nat weer vochtig in de uiterste zuid-westhoek.

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Het betreft een oud pand, recent (2023) hebben we het hele voorhuis beneden en in de trapopgang naar de zolder voorzien van nieuw stucwerk. Daarbij zijn enkele schuren in het oude stucwerk hersteld.

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Ja

Zo ja, waar?

Her en der liet het oude stucwerk in het voorhuis los; dat was de reden om alles te herstellen en opnieuw te stucen.

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

In het voorhuis is geen vloerisolatie. In de gang en de nieuwbouw in de schuur wel; schuim in de fundering van de gang en in de nieuwbouw piepschuim met vloerverwarming.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Het voorhuis heeft geen geïsoleerde vloeren.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Nee

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Soms

Zo ja of soms, toelichting: Als hierboven gemeld; in de uiterste zuidwesthoek van de kelder is het bij extreem nat weer vochtig.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) CV ketel

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): Ecomline HR ketel van Nefit

Type(nummer) van de installatie(s): Ecomline classic met een geïntegreerde boiler. Typenummer onbekend.

Installatiedatum van de installatie(s): 2004/2005

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? De ketel werd jaarlijks onderhouden dmv een onderhoudscontract bij Dekker en Struik Installatietechniek te Groningen. Voorjaar 2024 heeft de ketel nog een onderhoudsbeurt gehad.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Dekker en Struik Installatietechniek te Groningen.

Installaties 7 B.

VRAGENLIJST

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? Nee

(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: Nee

warm water: Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? NVT

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? Keuken en gang in de nieuwbouw en de badkamervloer.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Ja

Zo ja, welke? De grote gang tussen het voorhuis en de nieuwbouw in de schuur is niet verwarmd. Alle andere kamers en vertrekken worden prima warm.

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. Nee

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

VRAGENLIJST

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen? Nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Nee

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? N.v.t

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

Voorjaar 2024 is het rookkanaal van de open
haard gereinigd door schoorsteenveger
Zuidwijk uit Gieterveen. Dekker en Struik
installatietechniek checkt jaarlijks de afvoer
van de CV-ketel (laatste keer voorjaar 2024)

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst
gebruikt?

Voorjaar 2024 open haard en CV-ketel.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder
de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/
schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

In december 2023 is een groep in de
meterkast vervangen.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

VRAGENLIJST

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter? Nee

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Nee

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee
(Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Nee

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? In de nieuwbouw zijn overal rookmelders aanwezig (2005). In het voorhuis zijn ze niet aanwezig.

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? In 2022 is de badkamer en het toilet helemaal vernieuwd.

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Nee

VRAGENLIJST

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Ja

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Septictank is aanwezig. In principe vraagt een septictank geen specifiek onderhoud. Wij gebruiken wel altijd biologische schoonmaakmiddelen voor het toilet zodat de natuurlijke processen hun werking hebben.

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2005.

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2005.

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

De quooker is in 2023 geïnstalleerd en functioneert uitstekend.

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1857.

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/ gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Ja

Zo ja, welke en waar?

Een deel van de dakplaten van de schuren bevat asbest (oostzijde kleine schuur en oostzijde en een klein stukje westzijde van de grote schuur)

Diversen 9 C.

VRAGENLIJST

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) Nee

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Nee

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Nee

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? N.v.t

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Nee

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja

Zo ja, welke ver-/aangebouwingen? In 2004 in de grote schuur; de keuken, gang en verdieping met slaapkamers.

Zo ja, in welk jaartal? 2004-2005.

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? Bouwbedrijf De Boer (Kantens/Groningen)

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Nee

Zo ja, welke? We hebben een bouwvergunning bij de gemeente aangevraagd en gekregen. Dit betreft de gemeente Het Hogeland (voorheen gemeente Winsum).

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Nee

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel? Ja

Zo ja, welke label? C

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 963

Belastingjaar? 2024

Vaste lasten 10 B.

VRAGENLIJST

Wat is de WOZ-waarde? 645000

Peiljaar? 2024

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 558

Belastingjaar? 2024

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 237

Belastingjaar? 2024

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 68

Elektra: 69

Water: 20

Stadsverwarming:

Anders: Op basis van ons verbruik in de periode van november 2022 tot november 2023 was ons laatste maandelijks voorschot bedrag 650 euro. Uiteindelijk betaalden we aan werkelijke kosten 320 euro per maand voor gas en electra. De boven vermelde bedragen zijn de daadwerkelijke maandelijkse kosten aan gas en electra zonder de belastingheffingen etc. Wij betaalden gas en electra namelijk in een bedrag en daarom is het lastig uit te splitsen.

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 2649

Elektriciteit hoog (kWh): 2934

Elektriciteit laag (kWh): 2976

Elektriciteit totaal (kWh): 5910

Water (m³): 124

Stadsverwarming (GJ): -

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee

Zo ja, welke?

VRAGENLIJST

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **Nee**
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald? **N.v.t**

Is de canon afgekocht? **N.v.t**

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Er loopt nog een aanvraag voor een onderzoek bij het NCG ivm de versterkingsoperatie die het NCG uitvoert in de provincie.
In het verleden hebben wij twee meldingen gedaan bij de NAM en het IMG, deze procedures zijn afgewikkeld.

ONS TEAM



Een huis kopen of verkopen dat doet u niet elke dag. Logisch dat de keuze van uw persoonlijke makelaar niet over één nacht ijs gaat. Voordat u met het koop- en/of verkooptraject begint, moet u vertrouwen hebben in de makelaar. Alfred+ makelaars & adviseurs heeft meer dan 60 jaar het vertrouwen van vele tevreden klanten mogen winnen, is lid van de NVM en heeft als enige makelaar voor de noordelijke regio het kwaliteit- én marketinglabel EWN toegekend gekregen. Het label geeft herkenning aan onze sterke marktpositie en benadering van de betere woningmarkt van Haren, Groningen en de kop van Drenthe. Dit komt door de krachtige prestaties, ons regionaal en landelijk dekkend netwerk én onze makelaars met vele jaren ervaring. Dit zijn de pijlers die uw succes op de woningmarkt mogelijk maken.

Alfred⁺

Goed wonen, goed leven.

Doet vrijblijvend een waardebeoordeling van uw woning

Scan onderstaande code en bekijk in enkele stappen de geschatte waarde van uw huis.



Alfred makelaars & adviseurs

Rijksstraatweg 233,

9752 CA Haren

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl

Alfred⁺

makelaars & adviseurs



Alfred makelaars & adviseurs

Rijksstraatweg 233, 9752 CA Haren

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl | www.alfredbakker.nl